

利府町地域住宅等整備計画
利府町地域住宅等整備計画(重点計画)

利府町地域住宅計画

宮城県宮城郡利府町

令和8年3月

社会資本総合整備計画の名称(社会資本整備総合交付金)	利府町地域住宅等整備計画
社会資本総合整備計画の名称(防災・安全交付金)	利府町地域住宅等整備計画(重点計画)

地域住宅計画の名称	利府町地域住宅計画
-----------	-----------

都道府県名	宮城県	作成主体	利府町
-------	-----	------	-----

計画期間	令和8年度 ~ 令和12年度 (5年間)
------	----------------------

1. 地域の住宅施策の経緯及び現況

利府町は、宮城県のほぼ中央部に位置しており、総面積は44.89km²、人口約3万6千人の町である。歴史上、古くは多賀城の国府に、近世に入ってからには仙台北下に接し北方の要衝として栄えた。現在も町内に3つのJR駅と4つのインターチェンジを有し、仙台市の中央部まで約30分の通勤、通学圏となっており、仙台市から松島町にかけて町の中央部を縦断する県道8号線(通称:利府街道)沿線を中心に大型商業施設、公園、医療施設、公共施設が充実し、東方部は日本三景松島の一角をなす表松島の海が広がるなど、都市と自然が調和した暮らしやすい町として、子育て世帯に人気がある。

一方で、少子高齢化も緩やかに進行しており、住宅弱者に対する住まいのセーフティネットの充実や、若い世代の地域定住、コミュニティの維持などによる持続可能なまちづくりが課題となっている。このような状況下において、平成15年3月に利府町公営住宅ストック総合活用計画、平成25年3月に利府町住宅マスタープラン(利府町住生活基本計画)、同月に利府町公営住宅等長寿命化計画(平成31年2月改定)を策定した。利府町住宅マスタープランでは、「みんなで共創する 心豊かに住み続けられる住まいづくり」を基本理念とし、利府町公営住宅等長寿命化計画では、町営住宅の集約や民間活力の検討など町営住宅の今後のあり方を検討した。

本町の町営住宅については、東日本大震災後に建設した災害公営住宅を含めると5団地150戸を管理している。その内の3団地(堀川、石田、八幡崎)85戸については、昭和38年から44年にかけて建設されており築50年を越えた「特に老朽化した高経年の公営住宅」となっており、課題に掲げた住まいのセーフティネットの充実や若い世代の地域定住、コミュニティの維持を阻害する要因となっていた。そのような状況を打開するため、令和5年3月に利府町公営住宅建替計画を策定した。本計画では、利府町住宅マスタープランで定めた基本理念を踏襲・発展させ「住民が安心して生活でき 多世代の交流をはぐくみ 心も体もゆたかに暮らせるすまいづくり」を基本コンセプトとし、老朽化した3団地を利便性のよい町中心部(八幡崎)へ集約建替えを行うことや、PFI手法による民間活力を導入することなどを検討した。この検討結果を踏まえ、現在、宮城県内では初となるPFI(BT方式)による公営住宅の建替事業を推進している。

4. 目標を定量化する指標等

指標	単位	定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値			備考
			当初現況値	中間目標値	最終目標値	
多発する集中豪雨による災害に備えた防災性の高い団地を整備する	%	(定義) 町で管理する公営住宅の洪水・土砂災害ハザードの解消率 (算定式) 災害ハザード解消率=解消された団地数/管理団地数	40% (R8)		100% (R12末)	
高齢者や子育て世帯に配慮したバリアフリー化住戸を整備する	%	(定義) 町で管理する公営住宅のバリアフリー化住戸の数 (算定式) バリアフリー化率=バリアフリー化された住戸数/管理住戸数	43% (R8)		100% (R12末)	
PFI事業により民間活力を導入し、特に老朽化した高経年の公営住宅を耐震性、省エネ性を備えた良質な住宅に建替え整備・維持管理し、住まいのセーフティネットとしての機能を充実させる。	戸	(定義) PFIにより、特に老朽化した高経年の公営住宅を建替え整備する戸数 (算定式) 建替え整備が完了した戸数	0戸 (R8)		85戸 (R12末)	

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

<p>【目標 1】「災害」に強い住まいづくり</p> <p><事業の概要></p> <p>近年多発する地震や集中豪雨などの災害の教訓を踏まえ、特に老朽化した高経年の公営住宅を耐震性に優れた住宅へ建替えると共に、敷地全体の洪水・土砂災害ハザード解消を行うことで、住民の命や財産を守り、住まいのセーフティネットとしての機能充実を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆公営住宅の耐震化 【基幹事業】公営住宅等整備事業(防災・安全交付金事業) ◆公営住宅の災害対策 【基幹事業】公営住宅等整備事業(防災・安全交付金事業) 【効果促進事業】公営住宅等整備関連事業(防災・安全交付金事業)
<p>【目標 2】「安心」して生活できる住まいづくり</p> <p><事業の概要></p> <p>高齢者や子育て世帯に配慮し、住戸内段差がない(玄関框を除く)バリアフリー化住戸を整備するほか、住民間の見守りやコミュニティ形成を促す施設整備を行う。新住棟への移転に際しては、個々に移転計画を作成し支援するなど配慮を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆公営住宅のバリアフリー化 【基幹事業】公営住宅等整備事業(防災・安全交付金事業) ◆入居者移転支援 【効果促進事業】公営住宅等整備関連事業(防災・安全交付金事業) ◆公営住宅のコミュニティ形成に資する施設整備 【基幹事業】公営住宅等整備事業(防災・安全交付金事業) 【効果促進事業】公営住宅等整備関連事業(防災・安全交付金事業)
<p>【目標 3】「持続可能」な住まいづくり</p> <p><事業の概要></p> <p>公営住宅では宮城県内初のPFIを導入し、民間提案を積極的に取り入れ、長期に渡り良質な住環境構築を図り適切な維持管理を行うなど、住まいのセーフティネットの機能を充実させるほか、町のゼロカーボンシティ宣言による脱炭素施策に基づき、環境負荷軽減に配慮した住まいづくりを行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆民間活力を導入した持続可能な公営住宅整備 【基幹事業】公営住宅等整備事業(防災・安全交付金事業) 【効果促進事業】公営住宅等整備関連事業(防災・安全交付金事業) ◆公営住宅の長期に渡る適切な維持管理 【基幹事業】公的賃貸住宅家賃低廉化事業(社会資本整備総合交付金事業)

2. 課題

◆ 「防災」に関する課題

- ・繰り返し発生する地震に備え、築50年を超過した高経年住宅については建替えを推進して行くことが必要である。
- ・近年では災害級の集中豪雨が増加していることから、洪水・土砂災害に備えるため災害ハザード区域の解消が必要である。
- ・設備の陳腐化、老朽化により利便性、安全性が低下したことによる火災などを防ぐため、高齢者や障害者でも安全に使える施設整備が必要である。

◆ 「安心」に関する課題

- ・公営住宅入居者の単身・高齢化が進んでいることから、孤立しないように入居者同士の見守りやコミュニティ形成が必要であるほか、移転に関しては個々に配慮した支援が必要である。
- ・子育て世帯が安心して定住できるような住戸タイプの検討や歩車分離の外構計画などが必要である。
- ・低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯などが、それぞれの必要性と特性に応じて適切に住居を確保できるよう、住まいのセーフティネットの受け皿を構築することが必要である。

◆ 「持続可能性」に関する課題

- ・本町はゼロカーボンシティを宣言し脱炭素を推進していることから、住宅施策においても省エネ・創エネ設備の導入による環境負荷軽減が必要である。
- ・入居者や町の負担を軽減し長期的に良質な住まいを維持するため、ライフサイクルコストを考慮した構造躯体や建材、設備を選定するなどの配慮が必要である。
- ・町の財政負担の軽減や長期的なコミュニティ形成を維持するため、民間提案を積極的に取り入れるなど官民連携の新しい取り組みが必要である。

3. 計画の目標

【目標 1】「災害」に強い住まいづくり

- ・特に老朽化した高経年の公営住宅3団地の建替えを行い、耐震性や設備の安全・利便性を備えた災害に強い住まいづくりをめざす。
- ・能登半島地震等や近年増えている災害級の集中豪雨などに備え、公営住宅建替事業により建替え住棟の耐震性確保と敷地の浸水ハザードの解消を行う。

【目標 2】「安心」して生活できる住まいづくり

- ・公営住宅整備と併せて集会所や広場等を整備し、交流の発生や住民間の見守りなどコミュニティ形成を促す団地づくりをめざすほか、移転に関しては個々に配慮した支援を行う。
- ・高齢者や子育て世帯に配慮し、住戸内段差がない(玄関框を除く)バリアフリー化住戸を整備するほか、生活事故防止のための対策を講じる。

【目標 3】「持続可能」な住まいづくり

- ・公営住宅では宮城県内初のPFIを導入し、民間提案を積極的に取り入れ、コミュニティ形成におけるソフト面の施策や耐震、省エネ性能を備えライフサイクルコストを意識した住棟の建設など、入居者や町の負担を軽減した長期に渡り良質な住環境を構築し、住まいのセーフティネット機能の充実を図る。
- ・町のゼロカーボンシティ宣言による脱炭素施策に基づき、太陽光発電などの再生可能エネルギーや省エネ設備の導入、維持管理に配慮した建材、設備を採用するなど環境負荷軽減に配慮した住まいづくりをめざす。

6. 目標を達成するために必要な事業等に関する経費等

利府町地域住宅等整備計画の事業【社会資本整備総合交付金】

全体事業費	合計 (A+B+C)	604	A	604	B	0	C	0	効果促進事業費の割合 ((A-B)+C)/(A+B+C)	0.00%
-------	---------------	-----	---	-----	---	---	---	---	---------------------------------	-------

A: 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業主体	要素となる事業名	事業内容・規模等	事業期間					全体事業費 (百万円)	備考
								R8	R9	R10	R11	R12		
A-1	住宅	一般	利府町	直接	利府町	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公営住宅入居者の応能応益家賃の支援						604	
小 計												604		

利府町地域住宅等整備計画(重点計画)の事業【防災・安全交付金】

全体事業費	合計 (A+B+C)	2,648	A	2,597	B	0	C	51	効果促進事業費の割合 C/(A+B+C)	1.93%
-------	---------------	-------	---	-------	---	---	---	----	-------------------------	-------

A: 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業主体	要素となる事業名	事業内容・規模等	事業期間					全体事業費 (百万円)	備考
								R8	R9	R10	R11	R12		
A-1	住宅	一般	利府町	直接	利府町	公営住宅等整備事業	特に老朽化した高経年の公営住宅の建替事業、国土強靱化地域計画に明記された事業、PFI手法による公営住宅の建替事業 対象団地：堀川、石田、八幡崎住宅 85戸						2,597	
小 計												2,597		

C: 効果促進事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業主体	要素となる事業名	事業内容・規模等	事業期間					全体事業費 (百万円)	備考
								R8	R9	R10	R11	R12		
C-1	住宅	一般	利府町	直接	利府町	公営住宅等整備関連事業	公営住宅等の建替に伴う関連事業 (駐車場整備、入居者移転支援業務)						51	
小 計												51		

番号	一体的に実施することにより期待される効果									
C-1	公営住宅の団地の入居者が利用する施設を整備することにより、入居者の利便性の向上、住宅セーフティネットの充実を図る。 公営住宅の団地の入居者の仮移転先及び新住棟への移転を支援することにより、入居者の負担を軽減するとともに事業の円滑な遂行を図る。									

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当なし

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

該当なし

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

町営住宅の入居者が、暴力団による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団である場合及び当該暴力団員と同居し、又は同居しようとする親族が暴力団員である場合の入居を排除する。

【目標 1】「災害」に強い住まいづくり

近年多発する地震や集中豪雨などの災害の教訓を踏まえ、特に老朽化した高経年の公営住宅を耐震性に優れた住宅へ建替えると共に、敷地全体の洪水・土砂災害ハザード解消を行うことで、住民の命や財産を守り、住まいのセーフティネットとしての機能充実を図る。

- ◆公営住宅の耐震化
【基幹事業】公営住宅等整備事業(防災・安全交付金事業)
- ◆公営住宅の災害対策
【基幹事業】公営住宅等整備事業(防災・安全交付金事業)
【効果促進事業】公営住宅等整備関連事業(防災・安全交付金事業)



住宅の耐震化、災害ハザードの解消

【目標を定量化する指標等】

町で管理する公営住宅の洪水・土砂災害ハザードの解消率	40% (R8) → 100% (R12末)
町で管理する公営住宅のバリアフリー化住戸の数	43% (R8) → 100% (R12末)
PFIにより、特に老朽化した高経年の公営住宅を建替え整備する戸数	0戸 (R8) → 85戸 (R12末)

【目標 2】「安心」して生活できる住まいづくり

高齢者や子育て世帯に配慮し、住戸内段差がない(玄関框を除く)バリアフリー化住戸を整備するほか、住民間の見守りやコミュニティ形成を促す施設整備を行う。
新住棟への移転に際しては、個々に移転計画を作成し支援するなど配慮を行う。

- ◆公営住宅のバリアフリー化
【基幹事業】公営住宅等整備事業(防災・安全交付金事業)
- ◆入居者移転支援
【効果促進事業】公営住宅等整備関連事業(防災・安全交付金事業)
- ◆公営住宅のコミュニティ形成に資する施設整備
【基幹事業】公営住宅等整備事業(防災・安全交付金事業)
【効果促進事業】公営住宅等整備関連事業(防災・安全交付金事業)



バリアフリー化、コミュニティ形成

【目標 3】「持続可能」な住まいづくり

公営住宅では宮城県内初のPFIを導入し、民間提案を積極的に取り入れ、長期に渡り良質な住環境構築を回り適切な維持管理を行うほか、町のゼロカーボンシティ宣言による脱炭素施策に基づき、環境負荷軽減に配慮した住まいづくりを行う。

- ◆民間活力を導入した持続可能な公営住宅整備
【基幹事業】公営住宅等整備事業(防災・安全交付金事業)
- ◆公営住宅の長期に渡る適切な維持管理
【基幹事業】公的賃貸住宅家賃低廉化事業(社会資本整備総合交付金事業)



太陽光パネル、民間提案の導入

【公営住宅位置図】

【凡例】

建替対象となる築50年以上を経過した特に高経年の公営住宅を示す。該当の3団地については、利便性の良い町中心部に位置する八幡崎住宅へ集約建替えを行う。

